

۵۲۲۷۵
۱۴/۱

محترم جناب مفتیان کرام صاحب
دارالعلوم کراچی

اسلام علیکم

مندرجہ ذیل مسائل میں آپ آپکی رہنمائی درکار ہے۔

(۱) فلیٹ بنگ کروا کر اور کچھ ایڈوانس قیمت ادا کرنے کے بعد فائل کو بیچ دینا جبکہ عمارت یا فلیٹ ابھی تعمیر نہیں ہو جائز ہے یا نہیں۔

(۲) مندرجہ بالا صورت حال میں کسی وقت اور کن شرائط کی تکمیل پر خریدار فلیٹ فروخت کر سکتا ہے ؟

(۳) کوئی بھی جائیداد (مکان / فلیٹ / پلاٹ) جسکا خریدار نے بیعنامہ ادا کر دیا لیکن ابھی نہ تو پوری قیمت ادا کی نہ قبضہ منتقل ہوا، اور نہ جائیداد خریدار کے نام منتقل ہوئی۔ کیا اس صورت میں خریدار کیلئے یہ جائیداد بیچنا جائز ہے یا نہیں۔

(۴) مندرجہ بالا صورت میں کس وقت اور کن شرائط کے ساتھ خریدار یہ جائیداد بیچ سکتا ہے ؟

(۵) کسی زیر تعمیر ہاؤسنگ اسکیم میں پلاٹ بک کروانے اور کچھ قیمت ادا کرنے کے بعد جبکہ ابھی پلاٹ نمبر الاٹ نہیں ہوئے کیا خریدار پلاٹ بیچ سکتا ہے ؟

(۶) مندرجہ بالا صورت جو کہ آجکل رائج ہے اس میں کن شرائط کی تکمیل کے بعد خریدار یہ پلاٹ بیچ سکتا ہے۔



بسم اللہ الرحمن الرحیم

الجواب حامداً ومصلیاً

جواب سے پہلے بطور تمہید یہ جاننا ضروری ہے کہ پلاٹ، مکان اور فلیٹ کے معاملے میں شرعاً فرق ہے، جیسا کہ درج ذیل ہے:

(الف) پلاٹ کی اگر حدود اربعہ نقشہ کی حد تک بھی متعین ہو جائیں جس سے اس کی مکمل حقیقت واضح طور پر خریدار کو معلوم ہو جائے کہ پلاٹ کس جگہ واقع ہے، کتنے حجم کا ہے؟ تو خریدنے کے بعد اس پر قبضہ سے پہلے اسے بیچنا جائز ہے، اور اگر پلاٹ کی مذکورہ بالا صفات واضح نہ ہو تو اس پلاٹ کو آگے فروخت کرنا جائز نہیں ہے۔

(ب) مکان کے بارے میں یہ تفصیل ہے کہ مکان کو قبضہ سے پہلے فروخت کرنا اس صورت میں جائز ہے جبکہ مکان کی عمارت کے ساتھ زمین بھی فروخت کی جارہی ہو، تو چونکہ اس صورت میں زمین اصل ہوگی اور عمارت اسکے تابع ہوگی، اس لئے وہ عقار کے حکم میں ہوگا، اور اگر محض عمارت فروخت کی جائے تو اس صورت میں اسے قبضہ سے پہلے بیچنا جائز نہیں ہے، لہذا زمینی منزل کے مکان کو قبضہ سے پہلے بیچنا جائز ہے اور بالائی منزل کے مکان کو قبضہ سے پہلے فروخت کرنا جائز نہیں ہے۔

(ج) فلیٹ عام طور پر چند منزلہ بلڈنگ کے گھر کو کہا جاتا ہے، اور فلیٹ کو مطلقاً قبضہ سے پہلے بیچنا جائز نہیں ہے، چاہے زمینی منزل کا ہو یا بالائی منزل کا کیونکہ زمینی منزل کے فلیٹ کے ساتھ پوری زمین نہیں بیچی جاتی بلکہ پورے اپارٹمنٹ کے ہر فلیٹ کے حصے میں زمین کا ایک حصہ شائع (غیر تقسیم شدہ حصہ) آتا ہے، چنانچہ اصلاً عمارت بکتی ہے اور اس کے ساتھ تجاوز زمین بھی آجاتی ہے لیکن وہ بھی غیر متعین مشاع حصے کی صورت میں، اس صورت میں چونکہ غیر متعین مشاع زمین کا حصہ عمارت کے تابع ہے لہذا مکمل بیع پر عمارت (بناء) کا حکم لگے گا اور اگر قبضہ سے پہلے عمارت فروخت کی جائے تو یہ جائز نہیں ہے، اس لئے فلیٹ بھی قبضہ سے پہلے بیچنا جائز نہیں ہے۔ (ماخذہ التیوب بتصرف: 40/1048)

اس تمہید کے بعد آپ کے سوالات کے جوابات درج ذیل ہیں:

(1، 2)۔۔۔ فلیٹ بک کرانے کا معاملہ شرعاً ”عقد استصناع“ ہے، اور عقد استصناع میں جب تک چیز مستصنع (آرڈر دینے والے) کے قبضہ میں نہ آجائے، اس میں اس کی ملکیت ثابت نہیں ہوتی، اور قبضہ سے پہلے وہ چیز فروخت کرنا شرعاً جائز نہیں ہے، لہذا صورت مسئلہ میں جب تک فلیٹ بنانے والا (بلڈر) فلیٹ، بک کرانے والے کے قبضہ میں نہ دیدے، اس وقت تک بک کرانے والے کے لیے فلیٹ کو آگے بیچنا اور اس پر منافع لینا جائز نہیں ہے، چاہے قسطیں مکمل ادا کی ہوں یا نہ کی ہوں۔

البتہ فلیٹ پر قبضہ ملنے کے بعد آگے فروخت کرنا اور نفع کمانا جائز ہے اگرچہ اس نے ابھی تک مکمل قسطیں ادا نہ کی ہوں۔ (ماخذہ التیوب

بتصرف: ۷/۱۶۰۶)

المحیط البرہانی للإمام برہان الدین ابن مازہ - (7 / 298)

إذا قبض الآخر فإنه مملوكه، ولو كانت مواعدة لكان لا يصير الآخر ملكاً له، فدل أنه ينعقد لا مواعدة، ثم كيف

ينعقد معاقد؟ نقول ينعقد إحارة ابتداء ويصير بيعاً انتهاء متى سلم قبل التسليم بساعة بدليل أنهم قالوا: إذا مات قبل

تسليم العمل بطل الاستصناع ولا يستوفي المصنوع من تركته. ولو انعقد بيعاً ابتداءً وانتهاءً لكان لا يبطل بموته كما في

بيع العين والسلم.



وأما الذي يرجع إلى المعقود عليه فأنواع (منها) : أن يكون موجوداً فلا ينقذ بيع للعدوم، وماله خطر العدم

فتح القدير للمحقق ابن الهمام الحنفی - (16 / 25)

وقوله (والمعقود عليه العين دون العمل ... والأتم والصرم بمنزلة الصبغ ، والدليل عليه ما ذكرناه من قول محمد لأنه

اشترى ما لم يره ، ولذا لو جاء به مفروغاً لا من صنعه أو من صنعه قبل العقد فأخذه جاز ، وإنما ينطه بموت

الصانع لشبهه بالإجارة

فقه البيوع لشيخ الاسلام المفتي محمد تقی العثماني (604/1)

٢٨٠ - والصورة الثانية: أن تكون الأرض ملكاً للصانع، ويطلب منه المستصنع أن يبنى عليها بيتاً، أو مكتباً أو دكاناً. ومنه ما جرى به العمل من أن صاحب الأرض الخالية يعمل خطة لبناء كبير يحتوي على شقق سكنية، أو مكاتب أو محلات، ثم يدعو الناس للاكتتاب، فيدفعون إليه مبالغ، ثم يسلم إليهم الشقق بعد اكتمالها، فيخرج على الاستصناع، فالمكتتبون يعقدون مع صاحب الأرض استصناع الشقة أو المكتب أو محل تجاري بمواصفات معلومة حسب التصميم. فيجوز ذلك بشروط الاستصناع. ولكن ما يفعله بعض الناس من بيع الشقة أو المكتب قبل اكتمال بناءه، وقبل أن يقع التسليم، فإنه لا يجوز لما ذكرنا من أن المصنوع ليس ملكاً للمستصنع قبل التسليم، فهو بيع لما لا يملكه الإنسان، وهو ممنوع بنص الحديث.

(4،3)۔۔۔ اگر خرید و فروخت کا صرف وعدہ نہ ہو بلکہ باقاعدہ خرید و فروخت کا معاملہ طے ہو جائے اور بیعانہ دیدیا جائے تو سودا مکمل ہونے

کی وجہ سے خریدار پلاٹ کا مالک بن جاتا ہے اسی طرح زمینی منزل (گراؤنڈ فلور) پر بنا ہوا وہ مکان جس کے ساتھ زمین بھی بیچی جا رہی ہو وہ

بھی سودا مکمل ہونے کے بعد خریدار کی ملکیت میں آجاتا ہے، لہذا خریدار کے لئے یہ پلاٹ اور مذکورہ مکان آگے کسی اور کو فروخت کرنا جائز

ہے، اگرچہ اس نے مکمل قیمت ادا نہ کی ہو اور نہ ہی قبضہ کیا ہو، کیونکہ زمین کو خریدنے کے بعد قبضہ کئے بغیر آگے فروخت کرنا جائز ہے (جیسا

کہ تمہید الف اور ب میں گزرا)، البتہ بالائی منزل کے مکان اور بلڈنگوں کے فلیٹ قبضہ سے پہلے بیچنا جائز نہیں ہے۔

فقه البيوع لشيخ الاسلام المفتي محمد تقی العثماني (101/1)

والمعروف في القوانين السائدة اليوم أن هناك فرقاً بين "اتفاقية البيع" (Agreement to Sell) وبين "البيع" (Sale). فأما اتفاقية البيع، فهو مواعدة أو التزام من الطرفين بإنجاز البيع في تاريخ لاحق، أو بعد تحقق بعض الشروط، ولا ينتقل بها ملك المبيع إلى المشتري. والصيغة التي تستعمل في الاتفاقية عادة هي ما يأتي: "وافق الطرف الأول، البائع، أن يبيع، ووافق الطرف الثاني، المشتري، أن يشتري منه كذا في تاريخ كذا، أو بشروط متفق عليها في الاتفاقية."^(١)

وأما "البيع" فهو عقد إنجاز البيع، وبه ينتقل ملك المبيع إلى المشتري. ويطلق على مجموعهما مصطلح "عقد البيع" (Contract of sale) والطريق المتبع أنه يوقع العاقدان اتفاقية البيع، ليوقع البيع في تاريخ لاحق، أو عند وجود شرط. فإذا جاء ذلك التاريخ، أو وجد ذلك الشرط، تم البيع تلقائياً دون حاجة إلى إيجاب وقبول جديد.

درر الحکام فی شرح مجلة الأحكام (1 / 117):

[(المادة 129) غَيْرُ الْمَنْقُولِ مَا لَا يُمْكِنُ نَقْلُهُ مِنْ مَحَلٍّ إِلَى آخَرَ]

(المادة 129) غَيْرُ الْمَنْقُولِ مَا لَا يُمْكِنُ نَقْلُهُ مِنْ مَحَلٍّ إِلَى آخَرَ كَالدُّورِ وَالْأَرْضِ بِمَا

يُسَمَّى بِالْعَقَارِ. وَعَلَيْهِ يُفْهَمُ بِأَنَّ الْعَقَارَ هُوَ عِبَارَةٌ عَنْ مَبْنًى كَالدُّورِ وَغَيْرِهَا مِنَ الْمَبَانِي



وَعَبْرَ مَبْنِيٍّ وَهُوَ الْأَرْضِي إِلَّا أَنَّ الْبِنَاءَ يَدُونِ الْأَرْضَ يُعَدُّ مَنَقُولًا (بَحْرٌ وَذَخِيرَةٌ) فَإِذَا
بَنَى أَحَدٌ دَارًا مَثَلًا فِي غَيْرِ مِلْكِهِ فَتَكُونُ الدَّارُ مَنَقُولًا.

(5،6)۔۔ اگر صورت مسئلہ میں پلاٹ کی تفصیل اس طور پر نقشہ کی حد تک بھی معلوم ہو جائے کہ خریدنے والے کے سامنے اس پلاٹ کی مکمل حقیقت واضح ہو جائے اور پلاٹ کے حدود اربعہ متعین ہو جائے کہ پلاٹ کس جگہ واقع ہے اور کتنے جہم کا ہے؟ یا حدود اربعہ کی تعیین میں نزاع کا اندیشہ نہ ہو تو ہو تو پلاٹ کو نفع کیساتھ فروخت کرنا جائز ہے، اگرچہ جس نے یہ پلاٹ خریدا ہے اس نے مکمل قیمت ادا نہ کی ہو، اور اگر پلاٹ کی مذکورہ بالا صفات واضح نہ ہو تو اس پلاٹ کو آگے فروخت کرنا جائز نہیں ہے۔

اعلاء السنن (14/236 تا 238)

والثالث لا يجوز بيع مبيع قبل قبضه الا الدور و الارض قاله ابو حنيفة وابو يوسف۔۔۔
واحتمج لأبي حنيفة بإطلاق النصوص، ولأنه لا يتصور تلف العقار بخلاف غيره،
واحتمج أصحابنا بما سبق في الاحتجاج على مالك، وأجابوا عن النصوص بأنها مخصوصة بما
ذكرناه، وأما قولهم: لا يتصور تلفه، فينتقض بالجديد الكثير، والله سبحانه وتعالى أعلم اهـ،
ملخصاً (٢١٧-٢٧٢).

قلت: أما النقض بالجديد الكثير، فالجواب أن الجديد الكثير إنما هو البناء وحده دون
العرصة، فإنها قديمة لم تبدل لم تلف، والبناء لا يتصور بيعه بدون العرصة إلا نادراً، وإن سلمنا
فلم نقل بجواز بيعه قبل القبض، وإنما الكلام في العقار من الأرض والدور مع العرصات.

حاشية ابن عابدين (رد المحتار) (4/545)

قلت: ووجه كون الموضع مجهولاً أنه لم يبين أنه من مقدم الدار، أو من مؤخرها، وجوانبها تتفاوت
قيمة فكان المعتقد عليه مجهولاً جهالة مفضية إلى النزاع، فيفسد كبيع بيت من بيوت الدار كذا في
الكافي عزيمة

درر الحکام فی شرح مجلة الأحكام - (1/197)

كما يصح بيع العقار المحدود بالذراع والجريب يصح بيعه بتعيين حدوده أيضاً.

الدر المختار وحاشية ابن عابدين (رد المحتار) (5/147)

(صح بيع عقار لا يخشى هلاكه قبل قبضه) من بائعه لعدم الغرر لندرة هلاك العقار،
حتى لو كان علواً أو على شط نهر ونحوه كان كمنقول ف (لا) يصح اتفاقاً ككتابة
وإجارة

الهداية في شرح بداية المبتدي (3/59)

ويجوز بيع العقار قبل القبض عند أبي حنيفة وأبي يوسف رحمه الله. وقال محمد رحمه الله:
لا يجوز۔۔۔ ولهما أن ركن البيع صدر من أهله في محله، ولا غرر فيه؛ لأن الهلاك في العقار
نادر، بخلاف المنقول، والغرر المنهي عنه غرر انفساخ العقد، والحديث معلول به عملاً
بدلائل الجواز



(فإن هلاك العقار نادر) والنادر لا عبرة به ، ولا يبنى الفقه باعتباره فلا يمنع الجواز ، وهذا ؛ لأنه لا يتصور هلاكه إلا إذا صار بحرا ونحوه ، حتى قال بعض المشايخ : إن جواب أبي حنيفة في موضع لا يخشى عليه أن يصير بحرا أو يغلب عليه الرمال ، فأما في موضع لا يؤمن عليه ذلك فلا يجوز كما في المنقول ذكره المحبوبي وفي الاختيار : حتى لو كان على شط البحر أو كان المبيع علوا لا يجوز بيعه قبل القبض

البحر الرائق شرح كنز الدقائق (6/ 126)

(صح بيع العقار قبل قبضه) أي عند أبي حنيفة وأبي يوسف، وقال محمد لا يجوز لإطلاق الحديث، وهو النهي عن بيع ما لم يقبض، وقياسا على المنقول وعلى الإجارة، ولهما أن ركن البيع صدر من أهله في محله ولا غرر فيه لأن الهلاك في العقار نادر بخلاف المنقول، والغرر المنهي غرر انفساخ العقد، والحديث معلول به عملا بدلائل الجواز ----- والله سبحانه وتعالى

اعلم بالصواب

محمد بن اقبال

غفر الله له ولوالديه

دارالافتاء جامع دارالعلوم كراچی

2/ صفر/ 1438ھ

3/ نومبر/ 2016ء

الجواب صحیح

المرجع

لکھا

۱۴۳۸/۲/۲



الجواب صحیح

محمد عبد المنان

محمد عبد المنان مفتی

نائب مفتی دارالافتاء جامع دارالعلوم كراچی

2/ صفر/ 1438ھ

3/ نومبر/ 2016ء



۱۴۳۸/۲/۲